

1.0.0 Festsetzung durch Planzeichen M=1:1000



P r ä a m b e l :

Die **Gemeinde Wolfersdorf**, Landkreis Freising, erlässt gemäß - § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 26.04.2022 BGBl. I S. 674;

- § 11 BNatSchG in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 18.08.2021 (GVBl. I S. 398);

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74);

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 298);

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), geändert durch Art. 2 Bauplanänderungsgesetz v. 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802);

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 68), die durch Art. 3 G v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057 geändert worden ist, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

S a t z u n g

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

1.0.0 Festsetzung durch Planzeichen siehe Planzeichnung M = 1 : 1000

2.0.0 Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans

2.1.0 Festsetzungen durch Planzeichen

- 2.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.1.2 Baugrenze
- 2.1.3 Umgrenzung für Garagen (Ga) oder Carports (Cp)
- 2.1.4 Straßenführung der zu planenden Gebäude
- 2.1.5 Straßenbegrenzungslinie
- 2.1.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils (Planstraße A bzw. Birkenweg)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils (Planstraße B)
- 2.1.7 freizuhaltende Sichtfelder (f. Straßenverkehr)

2.1.8 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (Nutzungschablone)

Art d. baulichen Nutzung (z. B. WA)	Bauweise (z. B. $\frac{E}{\Delta}$)
max. Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO (z. B. 0,3)	max / zwingende Wandhöhe für Wohngebäude (z. B. 6,30m ab OK RFB)
max. Anzahl d. Wohneinheiten (z. B. 2 WE)	Dachneigung (Satteldach) (z. B. 22 - 30°)

- WA Baugelbetsbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

2.1.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2.1.10 Fläche für Transformatorstation

2.2.0 Planzeichen für Hinweise

- 2.2.1 Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.2.2 Vorgeschlagene neue Grundstücksteilung
- 2.2.3 Vorläufige Aufhebung von alten Grundstücksgrenzen
- 2.2.4 z.B. 300 Flurnummer
- 2.2.5 z.B. Vorläufige Teilgrundstücksnummer
- 2.2.6 z.B. Vorläufige Grundstücksgröße
- 2.2.7 Bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- 2.2.8 Bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- 2.2.9 Höhenlinien (in Metern über N.N.)

2.3.0 Festsetzungen durch Text

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

2.3.1.1 Die Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

2.3.2.1 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (Wohngebäude und Garagen/Carport) ist durch die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

2.3.2.2 Die zulässige max. Grundfläche (GRZ) lt. Nutzungschablone darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen/ Carports und Stillplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 bei Einzelhäusern bzw. 0,7 bei Doppelhäusern/ Hausgruppen überschritten werden.

2.3.2.3 Die zulässige traufseitige Wandhöhe von Wohngebäuden ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut beträgt bei:

- a) Einzelhäuser der Parzellen 5, 10, 14, 19, 24, 25: max. 4,40m;
- b) Einzelhäuser der Parzellen 4, 6, 7, 11, 12, 13, 15, 16, 20, 21: max. 6,30m;
- c) Doppelhäuser der Parzellen 24, 25: zwingend 4,40m;
- d) Doppelhäuser/ Hausgruppen der Parzellen 1, 2a/ 2b, 3, 8, 9, 17, 18, 22, 23: zwingend 6,30m.

2.3.2.4 Die zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen/ Carports wird mit max. 3,00m ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut festgesetzt. Die Abstandsflächen nach BayBO gelten in diesem Fall nicht.

2.3.2.5 Je Einzelgebäude ist maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte Reihenhäuser ist eine Wohneinheit zulässig.

2.3.2.6 Parzelle 2a (Reihenmittelhaus) ist nur in Verbindung mit Parzelle 2b (Garage/ Carport) bebaubar und als ein Baugrundstück zu sehen. Die zulässige Grundfläche (GRZ) lt. Nutzungschablone bezieht sich auf das Gesamt-Baugrundstück (Parzelle 2a + Parzelle 2b).

2.3.3 Bauweise

2.3.3.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

2.3.4.1 Untergeordnete Gebäude dürfen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO über die Baugrenzen vortreten. Zu den untergeordneten Gebäudeteilen zählen insbesondere Wandpfeiler, Dachüberstände, Antrittsstufen, Kellerschächte, Kellerabgänge, Hauseingangsüberdachungen sowie Balkone, wenn sie im Verhältnis zur dazugehörigen Außenwand untergeordnet sind und nicht mehr als 1,50 m vortreten. Ein derartiges Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen stellt keinen Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans dar und schließt eine Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO nicht aus.

2.3.4.2 Außerhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen u. Einzelgaragen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 16 qm Gesamtnutzfläche zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

2.3.4.3 Garagen bzw. Carports sind innerhalb der Baugrenzen für Wohngebäude zulässig.

2.3.4.4 Vor Garagen ist ein offener Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Der offene Stauraum vor Carports beträgt mind. 3,00 m. Die Stauraumtiefe von 5,00 m vor Garagen kann bei Parzelle 17 auf 3,00 m reduziert werden, wenn das Garagentor mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet ist.

2.3.4.5 Offene Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.

2.3.4.6 Garagen/ Carportzufahrten und nachzuweisende Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (wie z.B. Kies, Rasengitter oder Pflaster mit Rasenfugen) zu erstellen.

2.3.4.7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind auch dann einzuhalten, wenn durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine Unterschreitung möglich wäre.

2.3.5 Äußere Gestaltung

2.3.5.1 Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig und ohne Vor- und Rücksprünge zu planen. Abweichend davon sind zugelassen, sofern die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten sind:

- a) Vorsprünge - bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m (gemessen senkrecht zur Außenwand) und einer Breite von max. 5,00 m;
- Oberer Abschluss (Dach): > bei Gebäuden mit einer Wandhöhe bis 4,40 m und einer Dachneigung von 35 - 42°: mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebüdes; > bei Gebäuden mit einer Wandhöhe bis 6,30 m und einer Dachneigung von 22 - 30°: Traufe des Hauptgebüdes darf nicht überschritten werden; Die Baugrenzen dürfen max. 1,50 m überschritten werden. Je Parzelle ist ein Vorsprung zulässig.

- b) eingeschossige Wintergärten (= transparente Glassassade und Glasdach) - bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m (gemessen von der Außenwand des Hauptgebüdes) und einer Breite von max. 5,00 m;
- Die Baugrenzen dürfen max. 3,00 m überschritten werden. Je Parzelle ist ein Wintergarten zulässig.

- c) aufgeständerte Terrassen bzw. Terrassenüberdachungen - bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m (gemessen von der Außenwand des Hauptgebüdes) und einer Breite von max. 5,00 m;
- Die Baugrenzen dürfen max. 3,00 m überschritten werden. Je Parzelle ist eine aufgeständerte Terrasse bzw. Terrassenüberdachung zulässig

2.3.5.2 Doppelhäuser/ Hausgruppen sind in Dachgestaltung/-material (Dachüberstand, Dachneigung und -farbe, Dachaufbauten) bzw. Fassadengestaltung/-material einheitlich zu errichten.

2.3.5.3 Einzelhäuser sind nur bis zu einer Gebäudetiefe von max. 11,00 m zulässig. Doppelhäuser/ Hausgruppen sind zwingend mit einer Gebäudetiefe von 11,00 m zu bebauen.

Garagen/ Carports sind bis zu einer Gebäudetiefe von max. 7,00 m zulässig.

2.3.5.4 Dächer der Wohngebäude :

- a) Dachform : Satteldach, symmetrisch (ausgenommen Vorsprünge, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachaufbauten)
- b) Dachneigung : - bei Einzelhäusern der Parzellen 5, 10, 14, 19, 24, 25: 35 - 42° - bei Einzelhäusern der Parzellen 4, 6, 7, 11, 12, 13, 15, 16, 20, 21: 22 - 30° - bei Doppelhäusern der Parzellen 24, 25: 42° - bei Doppelhäusern/ Hausgruppen der Parzellen 1, 2a/ 2b, 3, 8, 9, 17, 18, 22, 23: 30° (ausgenommen Vorsprünge, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachaufbauten)

c) Dachneigung : Dachziegel oder Betondachsteine in naturrot oder dunkelgrau (ausgenommen Vorsprünge, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachaufbauten)

d) Dachvorsprünge : Traufbereich: max. 60 cm Ortsgangbereich: max. 60 cm

e) Dachaufbauten : - bei Wohngebäude mit einer Dachneigung von 35 - 42°: Einzelne Dachgauben sind bis zu 1,80 m Breite zulässig. Die Summe der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwischgauben und Traufgiebel) darf bei Einzelhäusern 1/3 bzw. bei Doppelhäusern 1/2 der Hauslänge je Dachseite nicht überschreiten. Der obere Abschluss der Dachaufbauten muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebüdes liegen. - bei Wohngebäude mit einer Dachneigung von 22 - 30°: keine Dachaufbauten zulässig

2.3.5.5 Dächer der Garagen- und Nebengebäude :

- a) Dachform : Satteldach symmetrisch oder Gründach
- b) Dachneigung : bei Satteldach: 22 bis 30 Grad; bei Gründach: bis zu 5 Grad

c) Dachneigung : bei Satteldach: Dachziegel oder Betondachsteine in naturrot oder dunkelgrau (wie Wohnhaus)

d) Dachaufbauten : nicht zulässig

2.3.5.6 Die Höhenlage jedes Gebäudes ist (bezogen auf OK Rohfußboden EG des Wohnhauses bzw. Garagen/ Carports) in nachfolgender Tabelle festgelegt:

Parzelle	Höhenfestlegung in Meter ü. N.N.	
Wohnhaus	Garage/ Carport	
1	493,00	492,10 (W)/ 492,75 (S)
2a u. 2b	494,00	492,10
3	495,00	494,95 (O)/ 496,10 (S)
4	497,35	496,20
5	493,85	493,35
6	494,10	492,75
7	496,60	496,10
8	498,15	497,00
9	498,15	498,95
10	495,45	494,70
11	495,60	493,95
12	497,50	496,75
13	499,85	499,30
14	499,25	496,25
15	497,35	495,50
16	496,60	496,00
17	499,35	498,20
18	499,35	499,05
19	498,00	497,60
20	498,85	497,45
21	500,05	499,20
22	500,85	499,45
23	500,85	502,25
24	499,60	497,20
25	498,60	498,85

Abweichungen hiervon sind bis zu +/- 0,20 m zulässig, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Bei Doppelhäusern ist eine Abweichung des Rohfußbodens zwingend aufeinander zu orientieren. Hier sind mit dem Bauantrag die Abstandsflächen der unmittelbaren angrenzenden Doppelhaushälfte (ohne Vorsprünge) gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans nachzuweisen.

2.3.5.7 Geländeabgrabungen/ -aufschüttungen sind gemäß den Darstellungen in den Geländeschritten (Maßstab = 1 : 250) zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen in anderen Bereichen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Dies ist in Form einer Böschung mit einer max. Neigung von 1 : 2 (Höhe : Breite) oder als Stützwand mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m möglich. Für Stützwände ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagen/ Carportzufahrten.

2.3.5.8 Einfriedungen entlang der Straße sind bis zu einer Höhe von max. 120 cm über Fahrbahn bzw. Gehsteig zulässig. In freizuhaltenden Sichtfeldern für den Verkehr jedoch nur max. 80 cm über Fahrbahnhöhe. Zaunsockel sind unzulässig. Es ist ein freizuhaltender Bodenabstand von mind. 10 cm bis zur Einfriedungskante einzuhalten. Es dürfen keine grellen Farbenstoffe verwendet werden.

2.3.5.9 Erforderliche Sichtfelder für den Straßenverkehr und Grundstückszufahrten sind von Sichthindernissen einschließlich Bepflanzungen über 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Bäume, die bis 2,80 m Höhe ausgesetzt sind.

2.4.0 Hinweise zum Bebauungsplan

2.4.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wolfersdorf ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

2.4.2 Wasserversorgung und Entwässerung Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuentsorgen. Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 T) zu erstellen. Zur Schonung der Grundwasserressourcen und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen ist das Oberflächen- und Dachwasser auf den Baugrundstücken möglichst oberflächennah zu versickern. Nach Aussage des Baugrundgutachtens kann eine uneingeschränkte Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht bestätigt werden. Das unverwehrtete Niederschlagswasser ist daher auf den natürlichen Abfluss zu drosseln und nicht so über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof-, Flächen ist über eine Regenrückhalteeinrichtung (Drosselschacht) in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Größen der vorgeschriebenen Zisternen zur Regenwasserückhaltung auf den einzelnen Privatgrundstücken werden vorgegeben. Das Volumen für Regenwasserzisternen zur Nutzung (z. B. Gartenbewässerung) ist extra zu addieren und gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen wird über den Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet. Auf das Niederschlagswasserkonzept in der Begründung unter Ziffer 3.7 wird verwiesen.

2.4.3 Stromversorgung Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Energieversorgungsunternehmen (EVU) angeschlossen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Verteilerschränke für das EVU, Fernmeldeanlagen, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung nach Festlegung der Versorgungsart in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrundstücken. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Aufputz-Hausanschlusskästen an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

Belange der Bayerwerk Netz GmbH Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsprotokoll der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

2.4.4 Brandschutz Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5, Stand 08.2000, des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- u. Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 531 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löscharbeitsbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayerischen Landesamts für Brand- u. Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochwassergrenze kann der zweite Rettungswege auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z. B. Drehleiter DLK 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungswege über ein entsprechend ausreichendes Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen in Obergeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anliegender sein (zweiter Rettungswege).

2.4.5 Denkmalschutz Boden Denkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

2.4.6 Wintergärten sollten insbesondere aus Gründen der Energieeinsparung von beheizten Wohnräumen abstrahiert gebaut werden.

2.4.7 Aufgrund angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit den üblichen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen zu rechnen. Diese können auch nachts und an Sonn- und Feiertagen auftreten.

2.4.8 Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser (z. B. Kellergehäuse in wasserundurchlässiger Bauweise, geeignete Drainagen) sind durch den jeweiligen Grundeigentümer eigenverantwortlich zu treffen.

2.4.9 In Bauanträgen sind vorhandene und geplante Geländehöhen in den Ansichten und im EG-Grundriss mit Höhenlinien darzustellen.

2.4.10 Sollten im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Baumaßnahmen Bodenuntersuchungen festgelegt werden, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 (Bodenschutz und Altlasten) - unverzüglich zu verständigen. Die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) für Wohngebiete sind einzuhalten. Es ist außerdem Sorge dafür zu tragen, dass der Mutterboden möglichst erhalten bleibt und vor Verwitterung oder Vergeudung geschützt wird. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 1989/15 und 19731 zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial verwiesen. Das in der Begründung unter Ziffer 5.3.1 aufgeführte Bodenmanagementkonzept ist zu beachten.

2.4.11 Als Beitrag zum Klimaschutz soll auf fossile Brennstoffe bei der Beheizung und Warmwasserbereitung der geplanten Gebäude nach Möglichkeit verzichtet werden. Es wird empfohlen, erneuerbare Energiequellen (z. B. Photovoltaik- bzw. Solar-Wärmepumpen) für die nötige Energieerzeugung zu verwenden.

3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 3.1.1 öffentliche Grünfläche (Bauminsel)
- 3.1.2 private Grünfläche
- 3.1.3 z.B. zu pflanzende Bäume mit Festlegung der Baumart, siehe Ziff. 3.3.1.2
- 3.1.4 zu pflanzende Bäume mit Festlegung des Standortbereiches, Artenauswahl nur nach Artenliste Ziff. 3.3.1.3
- 3.1.5 zu pflanzende Strauchhecken gemäß Artenliste Ziff. 3.3.1.4

3.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.2.1 vorgeschlagene Strauchbepflanzung
- 3.2.2 an den Geltungsbereich angrenzender Baum- und Strauchbestand (Erläuterung siehe Begründung)
- Einzelgehölze
- geschlossener Gehölzbestand und Hecken

3.3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.3.1 Textliche Festsetzungen für öffentliche Grünflächen und Baugrundstücke 3.3.1.1 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grün sind mit Rasen einzudecken, soweit sie nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

3.3.1.2 Festgesetzte Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen: Für die festgesetzten Baumpflanzungen ist folgende Baumart zu verwenden: A = Acer campestre - Feldahorn S = Sorbus aucuparia - Eberesche Pflanzgröße: Hst. 3xv., SU 18-20 Die Baumstandorte sind auf die erforderlichen Grundstückszufahrten anzupassen.

3.3.1.3 Festgesetzte Baumpflanzungen auf Baugrundstücken: Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die bereits zuirschick festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet. Ihr Pflanzort kann in Umkreis von 4 m verändert werden.

Die festgesetzten Bäume (Ziff. 3.1.4) sind aus nachfolgender Artenliste zu wählen: Acer campestre - Feldahorn Betula pendula - Sandbirke Carpinus betulus - Hainbuche Prunus avium - Vogelkirsche Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus intermedia - Schwed. Mehlbeere Tilia cor. 'Greenspire' - Stadtlinde Pflanzgrößen: Höchstmaße SU 14 - 16 cm bzw. Sol. 300-350, Außerdem sind anreichend: Hoch- und Halbstämme von Obstgehölzen SU 10-12 mit mindestens 5 m Wuchshöhe

3.3.1.4 Festgesetzte Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken: Einfriedungen auf Baugrundstücken sind je Grundstücksfläche auch zu einem Drittel der Länge mit Sträuchern von mindestens 1,5 m Wuchshöhe zu hinterpflanzen. Dafür ist insgesamt ein Drittel heimische Arten gemäß nachfolgender Liste zu verwenden: Cornus sanguinea - Hirtengelb Corylus avellana - Hasel Ligustrum vulgare - Liguster * Lonicera xylosteum - Heckenkirsche * Rosa canina - Hundrose Viburnum lantana - woll. Schneeball Viburnum opulus - Wasserschneeball

Pflanzmenge: 1 Strauch/1,5 m Einfriedungslänge Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher, 100-150 * giftig, nicht an Spielbereichen

Abweichungen hiervon sind nur dort zulässig, wo andere Festsetzungen entgegenstehen (z.B. Stellplatznachweise, erforderliche Garagenzufahrten). Für Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen sind nur folgende Gehölzarten zulässig: Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Cornus sanguinea - Hirtengelb Ligustrum vulgare - Liguster Ribes alp. Schmidti - Alpen-Johannisbeere

Entlang der Straßen dürfen Schnitthecken nicht höher als 1,70 m über Straßenoberkante gehalten werden. Erforderliche Sichtfelder für Grundstückszufahrten sind frei zu halten.

3.3.1.5 Private Grünflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Sie sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzen und von baulichen Nutzungen frei zu halten.

3.3.1.6 Pflanzfrist Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen fertigzustellen. Festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken sind jeweils ein Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude fertigzustellen.

3.4.0 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG